



## Municipalidad de Santiago de Surco

ACUERDO DE CONCEJO N° 48 2020-ACSS

Santiago de Surco, 21 SET. 2020

### EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

#### POR CUANTO

El Concejo Municipal de Santiago de Surco, en sesión ordinaria de la fecha;

**VISTO:** El Dictamen Conjunto N° 16-2020-CGM-CAJ-MSS de las Comisiones de Gestión Municipal y de Asuntos Jurídicos; los Memorándums N° 1309-2020-GM-MSS y N° 418-2020-GM-MSS de la Gerencia Municipal; los Informes N° 52-2020-SGIPPC-GPP-MSS y N° 14-2020-SGIPPC-GPP-MSS de la Subgerencia de Iniciativas Públicas Privadas y Cooperación; los Memorándums N° 87-2020-GAJ-MSS y N° 40-2020-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Memorándum N° 188-2020-SGPUC-GDU-MSS, el Informe N° 501-2019-SGPUC-GDU-MSS y los Informes N° 288-2020-MTR, N° 387-2019-MTR y N° 456-2019-GRP-SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; el Memorándum N° 154-2020-GAF-MSS de la Gerencia de Administración y Finanzas; el Memorándum N° 564-2019-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Memorándum N° 509-2019-GDE-MSS de la Gerencia de Desarrollo Económico; el Informe N° 428-2019-SGCAITSE-GDE-MSS de la Subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones; las Cartas N° 006-2018-SGIPPC-GPP-MSS, N° 007-2018-SGIPPC-GPP-MSS, N° 009-2019-SGIPPC-MSS, N° 010-2019-SGIPPC-MSS y N° 015-2019-SGIPPC-MSS de la Subgerencia de Iniciativas Públicas Privadas y Cooperación; el Documento Simple N° 2209172018 y sus anexos presentados conjuntamente por el CONSORCIO PENTA S.A.C. y la PROMOTORA DE EDIFICACIONES SANTA BÁRBARA S.A.C.; y otros documentos respecto a la propuesta de opinión de relevancia sobre la Iniciativa Privada de Proyecto en Activos "Desarrollo de un Centro Comercial, Edificio Corporativo y Estacionamientos Subterráneos en la Urbanización Centro Comercial Monterrico"; y,

#### CONSIDERANDO:

Que, el numeral 4.2 del artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, precisa que las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas, con carácter exclusivo o compartido, en diversas materia, siendo una de ellas el fomento de las inversiones privadas en proyectos de interés local;

Que, con el Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que Regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 240-2018-EF, se estableció el marco institucional y los procesos para el desarrollo de proyectos de inversión bajo las modalidades de Asociación Público Privada y de Proyectos en Activos, con la finalidad de contribuir al crecimiento de la economía nacional, al cierre de brechas en infraestructura o en servicios públicos, a la generación de empleo productivo y a la competitividad del país;

Que, el artículo 49° del Decreto Legislativo N° 1362, señala que "(...) Los Proyectos en Activos constituyen una modalidad de participación de la inversión privada promovida por las entidades públicas con facultad de disposición de sus activos, así como por las entidades públicas a las que se refiere el artículo 6. (...) La aplicación de esta modalidad de participación de la inversión privada está a cargo del Organismo Promotor de la Inversión Privada respectivo y recae sobre activos presentes o futuros de titularidad de las entidades públicas bajo los siguientes esquemas: 1. Disposición de activos: implica la transferencia total o parcial, incluida la permuta de bienes inmuebles. 2. Contratos de cesión en uso, arrendamiento, usufructo, superficie u otras modalidades permitidas por ley. (...) Los contratos de Proyectos en Activos no pueden comprometer recursos públicos, ni trasladar riesgos al Estado, salvo ley expresa";



## Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 2 del Acuerdo de Concejo N° 48 2020-ACSS

Que, el artículo 79° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, aprobado por Decreto Supremo N° 240-2018-EF establece que "(...) Admitida a trámite la IP, el OPIP tiene un plazo de diez (10) días hábiles para solicitar la opinión de relevancia a la entidad pública titular del proyecto a cuyo ámbito corresponde el proyecto. La opinión de relevancia se emite conforme el artículo 81 (...) La opinión de relevancia de la IP es emitida por el Titular del Ministerio, por Acuerdo del Consejo Regional, Acuerdo del Concejo Municipal o por el titular de las entidades públicas habilitadas mediante ley expresa. (...)";

Que, el artículo 81° del mencionado Reglamento señala que "La opinión de relevancia contiene los siguientes aspectos: 1. Descripción general del proyecto, incluyendo como mínimo: nombre, entidad competente, antecedentes, área de influencia del proyecto, objetivos y clasificación del proyecto. 2. Importancia y consistencia del proyecto con las prioridades nacionales, regionales o locales, según corresponda, y su congruencia con los planes nacionales, sectoriales, planes de desarrollo concertados regionales y locales. 3. Diagnóstico sobre la provisión actual de la infraestructura o servicio público identificando las características de la demanda y la oferta existente en términos de cobertura y calidad. 4. Evaluación técnica preliminar del proyecto, así como los Niveles de Servicio o niveles de desempeño esperados y las fuentes de ingreso del proyecto. 5. Estimación de costos de supervisión. 6. Cronograma de adquisición y/o expropiación de terrenos, reubicaciones o reasentamientos, servidumbres y liberación de interferencias, la proyección de gastos derivados de éstos y gastos por supervisión. 7. Descripción y evaluación de los aspectos relevantes en materia económica, legal, regulatoria, organizacional, ambiental y social para el desarrollo del proyecto, identificando de ser el caso los eventuales problemas que pueden retrasarlo. 8. Solicitud para dejar sin efecto el Plan de Promoción de la Inversión Privada que se hubiera aprobado, en caso corresponda. 9. Indicar, en los casos en que la propuesta de la IP asuma que el Estado cuenta con la titularidad del bien necesario para la ejecución de la infraestructura o la prestación del servicio, si cuenta con la titularidad de los mismos y si éstos no están afectos a necesidades de saneamiento físico legal, de corresponder";



Que, con el Documento Simple N° 2209172018 del 11.06.2018, el CONSORCIO PENTA S.A.C. y la PROMOTORA DE EDIFICACIONES SANTA BÁRBARA S.A.C. presentaron un proyecto de Iniciativa Privada Autosostenible denominada "Desarrollo de un Centro Comercial, Edificio Corporativo y Estacionamientos Subterráneos en la Urbanización Centro Comercial Monterrico", la cual consiste en el diseño, la construcción y la operación de un área comercial, edificio corporativo y estacionamientos subterráneos, las cuales se encuentran compuestas por: i) locales para expendio de bebidas y comidas (restaurantes), áreas para comercio "retail" en el primer nivel; ii) área de comercio y food court (patio de comidas) en el segundo nivel; iii) Salas de Cine Premium en el tercer nivel y Edificio de Oficinas Corporativas Premium entre los pisos tercero al diecisiete más azotea; y, iv) parqueos vehiculares (en 3 niveles) a nivel del subsuelo;



Que, con las Cartas N° 006-2018-SGIPPC-GPP-MSS y N° 007-2018-SGIPPC-GPP-MSS, ambas del 24.08.2019, la Subgerencia de Iniciativas Públicas, Privadas y Cooperación comunicó al CONSORCIO PENTA S.A.C. y la PROMOTORA DE EDIFICACIONES SANTA BÁRBARA S.A.C. la admisión a trámite de la propuesta con eficacia anticipada al 04.07.2018, y a su vez la suspensión del trámite de su evaluación, al haberse verificado que se encuentra en evaluación una iniciativa privada autofinanciada presentada por la empresa Ingenieros Civiles y Contratistas Generales S.A. – ICCGSA, la cual se encuentra orientada al mismo objetivo, siendo considerada como el mismo proyecto de inversión.

Que, con las Cartas N° 009-2019-SGIPPC-MSS y N° 010-2019-SGIPPC-MSS, del 03.09.2020, la referida Unidad Orgánica comunicó a las mencionadas empresas el inicio de la evaluación de la iniciativa privada presentada, al haberse rechazado la propuesta presentada por la empresa ICCGSA;



## Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 3 del Acuerdo de Concejo N° 48 2020-ACSS

Que, con la Carta N° 015-2019-SGIPPC-GPP-MSS del 01.07.2019, la Subgerencia de Iniciativas Público, Privadas y Cooperación comunicó al CONSORCIO PENTA S.A.C. y la PROMOTORA DE EDIFICACIONES SANTA BÁRBARA S.A.C. que, a efectos de continuar con la evaluación correspondiente del proyecto presentado, deberán adecuar la iniciativa privada presentada a la modalidad de Proyecto en Activo, al amparo de las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1362;

Que, con el Anexo 3 del Documento Simple N° 2209172018 del 18.07.2019, el CONSORCIO PENTA S.A.C. y la PROMOTORA DE EDIFICACIONES SANTA BÁRBARA S.A.C. presentaron la propuesta de iniciativa privada cumpliendo con adecuarla a un Proyecto en Activo, en el marco del Decreto legislativo N° 1362, su Reglamento y demás normas complementarias

Que, la Subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones con el Informe N° 428-2019-SGCAITSE-GDE-MSS del 10.09.2019, la Gerencia de Desarrollo Económico con el Memorándum N° 509-2019-GDE-MSS del 10.09.2019, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro con los Informes N° 387-2019-MTR, N° 456-2019-grp-SGPUC-GDU-MSS y N° 501-2020-SGPUC-GDU-MSS del 05.12.2019 y 06.12.2019, la Gerencia de Desarrollo Urbano con el Memorando N° 564-2019-GDU-MSS del 09.12.2019, la Gerencia de Administración y Finanzas con el Memorándum N° 154-2020-GAF-MSS del 23.01.2020, emitieron opinión favorable respecto a la propuesta del Proyecto en Activo "Desarrollo de un Centro Comercial, Edificio Corporativo y Estacionamientos Subterráneos en la Urbanización Centro Comercial Monterrico";

Que, con el Informe N° 14-2020-SGIPPC-GPP-MSS del 19.02.2020, la Subgerencia de Iniciativas Públicas, Privadas y Cooperación, teniendo en cuenta los precitados documentos, señaló que la propuesta del Proyecto en Activos contempla la intervención del suelo, subsuelo y sobresuelo (aires) de un área de 11,451.60 m2 comprendida entre la avenida Primavera y la avenida La Encalada, los pasajes Nepeña, La Pascana y el parque La Paz, la calle auxiliar de la avenida La Encalada (cuadra 6 y 7) y la berma central de la avenida La Encalada, correspondiente a la Manzana R-1 de la urbanización Centro Comercial Monterrico; indicando que actualmente el área contemplada es utilizada en la prestación del servicio estacionamiento vehicular en superficie, bermas, vías, entre otras;

Que, asimismo, la citada Subgerencia señaló que la Iniciativa Privada impacta directa y favorablemente en el cumplimiento de los objetivos estratégicos municipales vinculados a las siguientes variables: i) Accesibilidad Urbana, aportando directamente al desarrollo de las acciones estratégicas vinculadas a la implementación de espacios de acceso a estacionamientos vehiculares y el financiamiento de infraestructura vial y peatonal; y ii) Desarrollo Económico de la Ciudad, colaborando con el impulso al crecimiento empresarial orientada a la promoción del desarrollo del distrito; así como una serie de beneficios asociados con la ejecución del proyecto. En tal sentido, dicha unidad orgánica, habiendo evaluado la Iniciativa Privada presentada por el CONSORCIO PENTA S.A.C. y la PROMOTORA DE EDIFICACIONES SANTA BÁRBARA S.A.C., encontrando que cumple con todos los requisitos de forma y de fondo exigidos por las normas aplicables, concluyó en la relevancia del Proyecto en Activo, sugiriendo que de conformidad con el artículo 79° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, aprobado por Decreto Supremo N° 240-2018-EF, se proceda con la aprobación de la correspondiente Opinión de Relevancia, adjuntando el Anexo N° 01 - Opinión de Relevancia de la Municipalidad de Santiago de Surco sobre la Iniciativa Privada Autofinanciada "Desarrollo de un Centro Comercial, Edificio Corporativo y Estacionamientos Subterráneos en la Urbanización Centro Comercial Monterrico";

Que, con el Memorándum N° 40-2020-GAJ-MSS del 24.02.2020, complementado posteriormente con el Memorándum N° 87-2020-GAJ-MSS del 30.06.2020, la Gerencia de Asesoría Jurídica en virtud de la normativa vigente sobre la materia, opinó que resulta viable el Proyecto en Activo "Desarrollo de un Centro Comercial, Edificio Corporativo y Estacionamientos Subterráneos en la Urbanización Centro Comercial Monterrico", presentada por el CONSORCIO PENTA S.A.C. y la PROMOTORA DE EDIFICACIONES SANTA BÁRBARA S.A.C.;



## Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 4 del Acuerdo de Concejo N° 48 2020-ACSS

Que, con el Informe N° 52-2020-SGIPPC-GPP-MSS del 31.07.2020, la Subgerencia de Iniciativas Públicas, Privadas y Cooperación, en atención a las opiniones complementarias efectuadas por la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro mediante los Memorándums N° 87-2020-GAJ-MSS y N° 188-2020-SGPUC-GDU-MSS, respectivamente, levantó las observaciones emitidas por las Comisiones de Gestión Municipal y de Asuntos Jurídicos en la Carta N° 05-2020-CGM-MSS

Que, con los Memorándums 418-2020-GM-MSS y N° 1309-2020-GM-MSS del 06.03.2020 y 04.08.2020, respectivamente, la Gerencia Municipal expresó su conformidad con la propuesta de Opinión de Relevancia relacionada con el referido Proyecto en Activo, la cual se fundamenta en la documentación señalada anteriormente;

Estando al Dictamen Conjunto N° 16-2020-CGM-CAJ-MSS de las Comisiones de Gestión Municipal y de Asuntos Jurídicos, a los Memorándums N° 40-2020-GAJ-MSS y N° 87-2020-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y en uso de las facultades conferidas por los artículos 9° y 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal, por **MAYORÍA** y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, adoptó el siguiente:

### ACUERDO:

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la Opinión de Relevancia de la Iniciativa Privada Autosostenible del Proyecto en Activo “Desarrollo de un Centro Comercial, Edificio Corporativo y Estacionamientos Subterráneos en la Urbanización Centro Comercial Monterrico” la cual se encuentra detallada en el Anexo N° 01, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR** el presente Acuerdo de Concejo al Comité de Inversiones de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, para su revisión y evaluación según corresponda.

**ARTÍCULO TERCERO.- PONER** en conocimiento el presente Acuerdo a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Planeamiento y Presupuesto y la Subgerencia de Iniciativas Público, Privadas y Cooperación, para las acciones pertinentes.

**ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR** el presente Acuerdo de Concejo al Comité de Inversiones de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, para su revisión y evaluación según corresponda.

### POR TANTO:

**Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.**

Municipalidad de Santiago de Surco

  
LILY ROXANA MEDINA TELLO  
SECRETARIA GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

  
JEAN PIERRE COMBE PORTOCARRERO  
ALCALDE



## Municipalidad de Santiago de Surco

### ANEXO 1 OPINION DE RELEVANCIA DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO SOBRE EL PROYECTO EN ACTIVO "DESARROLLO DE UN CENTRO COMERCIAL, EDIFICIO CORPORATIVO Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS EN LA URBANIZACIÓN CENTRO COMERCIAL MONTERRICO - LIMA."

#### 1.- Descripción General del Proyecto

- 1.1 Nombre del Proyecto:** "Desarrollo de un Centro Comercial, Edificio Corporativo y Estacionamientos Subterráneos en la Urbanización Centro Comercial Monterrico", en la Urb. Centro Comercial Monterrico, Santiago de Surco - Lima.
- 1.2 Entidad Competente:** Municipalidad de Santiago de Surco (MSS), titular de los predios comprendidos en el Proyecto en Activos.
- 1.3 Antecedentes:** No se registran intervenciones privadas previas en los predios materia del Proyecto, actualmente adscritos al uso público (recreación y estacionamiento vehicular en superficie).
- 1.4 Área de Influencia:** El Proyecto contempla la intervención del suelo, subsuelo y sobresuelo de un área de 11,451.60 m<sup>2</sup>, comprendida entre la avenida Primavera y la avenida La Encalada, los pasajes Nepeña, La Pascana y el parque La Paz; la calle auxiliar de la avenida La Encalada (cuadra 6 y 7) y la berma central de la avenida La Encalada; correspondiente a la Manzana R-1 de la urbanización Centro Comercial Monterrico. El área actualmente es utilizada en la prestación del servicio estacionamiento vehicular en superficie, bermas, vías, entre otras, la que se grafica a continuación:



- 1.5 Componentes:** Comprende la ejecución de los siguientes componentes:

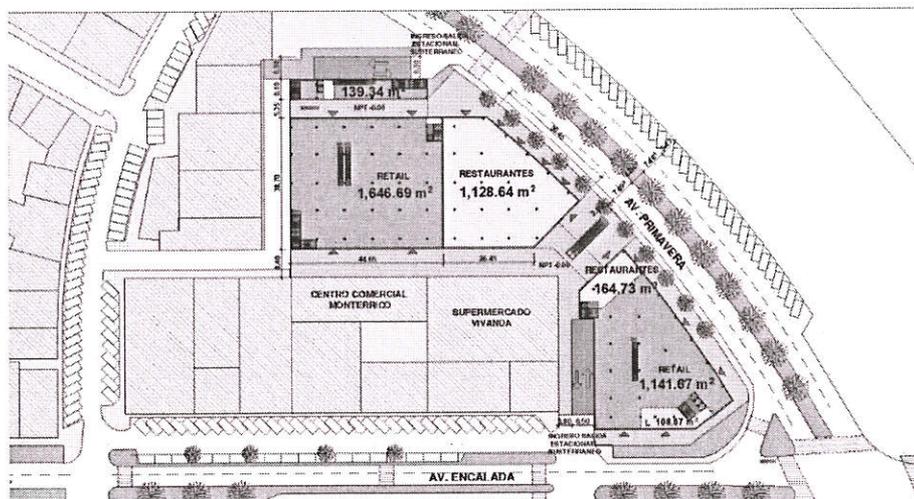
- (i) **Área comercial:** Diseño, construcción y operación de los siguientes subcomponentes:
  - Primer piso:  
Locales para expendio de bebidas y comidas (restaurantes), áreas para comercio "retail".
  - Segundo piso:  
Área de comercio y food court (patio de comidas).
  - Tercer piso:  
Salas de Cine Premium en el tercer nivel





## Municipalidad de Santiago de Surco

- (ii) Edificio corporativo: Oficinas Corporativas Premium entre los pisos tercero al diecisiete más azotea.
- (iii) Estacionamientos vehiculares: 672 plazas de estacionamientos subterráneos en tres niveles.
- (iv) Renovación urbana: Tratamiento paisajístico, equipamiento urbano, nuevas áreas verdes y vías peatonales en las áreas públicas intervenidas. Comprende:
  - Peatonalización de los pasajes Nepeña y El Molino.
  - Peatonalización con acceso vehicular restringido del pasaje La Pascana.
  - Generación de boulevard en los pasajes Nepeña y La Pascana.
  - Adoquinado de veredas.
  - Áreas verdes.
  - Mobiliario urbano adicional: zona de sombra, caminos, zonas de descanso, jardineras, etc.
  - Renovación de vías vehiculares.
  - Cuarto carril en un tramo de la berma central entre las cuadras 6 y 7 de Av. La Encalada.



### 1.6. Objetivos:

- (i) Ofrecer en el área comercial del Centro Comercial Monterrico, un novedoso concepto de infraestructura comercial/corporativa con el desarrollo de un centro comercial/edificio corporativo premium, con estacionamientos dotados de última tecnología, que conjuga espacios de integración, entretenimiento y negocios y mejora la accesibilidad, confort y seguridad de los vecinos y visitantes de la zona.
- (ii) Introducir en esta concurrida área comercial de la Urbanización Centro Comercial Monterrico un cambio vanguardista en el espacio público, priorizando la circulación peatonal, el mobiliario urbano y el orden en la circulación vehicular.
- (iii) Alentar la modernización de la zona comercial del Centro Comercial Monterrico con la incorporación del formato de conjunción Comercial/Edificio Corporativo Premium, que atraerá al público de Santiago de Surco y otros distritos con un concepto novedoso frente a los formatos tradicionales de Centros Comerciales y edificios de oficinas premium.
- (iv) Generar plusvalía pública y privada, influenciando en los actuales locatarios comerciales y profesionales de la zona para la renovación de los inmuebles colindantes al Proyecto, incentivando nuevas inversiones en comercios y





## Municipalidad de Santiago de Surco

oficinas, fomentando el crecimiento de la economía del distrito de Santiago de Surco.

- 1.7. **Clasificación:** La Iniciativa Privada se formula bajo el mecanismo de Proyecto en Activos, por lo que no corresponde su clasificación como proyecto autofinanciado o cofinanciado.

2.- **Importancia y consistencia del Proyecto con las prioridades locales, y su congruencia con los planes nacionales, sectoriales, planes de desarrollo concertados regionales y locales.**

La Iniciativa Privada impacta directa y favorablemente en el cumplimiento de los objetivos estratégicos municipales vinculados con las variables “accesibilidad urbana” y “desarrollo económico de la ciudad” desarrolladas en el Plan de Desarrollo Local Concertado de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco 2017-2021.

Respecto a la variable estratégica “accesibilidad urbana”, la Iniciativa Privada aporta directa y significativamente al desarrollo de las acciones estratégicas vinculadas con la implementación de espacios de acceso a estacionamientos vehiculares y el financiamiento de infraestructura vial y peatonal, las cuales se encuentran orientadas al logro del crecimiento ordenado de la ciudad. En efecto, el Proyecto contempla la creación de un boulevard en los pasajes Nepeña y La Pascana, la peatonalización de pasajes, adoquinado de veredas, implementación de áreas verdes y mobiliario urbano; así como la renovación de vías vehiculares, renovando en superficie un total de 6,883.35 m<sup>2</sup> del distrito; asimismo, comprende la implementación de 672 parqueos subterráneos que superan largamente la oferta actual de estacionamientos en superficie, reduciendo el tiempo de circulación vehicular en la zona de influencia. En este contexto, el Proyecto se alinea con la variable estratégica “conectividad urbana” del Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima 2012-2025 y con el componente “cohesión territorial e infraestructura productiva”, los que se encuentran alineados con el eje estratégico 5: desarrollo, territorial e infraestructura productiva del Plan Estratégico de Desarrollo Nacional: “El Perú hacia el 2021”.

Por otro lado, la implementación del componente comercial y corporativo del Proyecto colabora con el impulso al crecimiento empresarial orientado a la promoción del desarrollo económico de la ciudad. Bajo este marco, el Proyecto se alinea con la variable estratégica “empleo adecuado” del Plan Regional y con el componente “desarrollo económico sostenible”, los que se encuentran alineados con el eje estratégico 4: economía diversificada, competitividad y empleo del Plan Nacional.

3.- **Diagnóstico sobre la provisión actual de la infraestructura o servicio público, identificando las características de la demanda y la oferta existente en términos de cobertura y calidad.**

El área de influencia del Proyecto se localiza en el sector 7 del distrito, sub-centro conformado por Av. Encalada y Av. Primavera. La zona se caracteriza por el desarrollo de actividades comerciales (mix de comercio dedicado a autopartes, vehículos, gastronomía y consumo) que han crecido progresivamente, sin ningún interés urbanístico. En este sentido, de acuerdo con el mismo plan, la zona demanda la intervención municipal para la recuperación de espacios públicos, a través del ordenamiento del espacio ya existente y la implementación de circuitos peatonales protegidos (conectividad vecinal no motorizada) y adecuado mobiliario urbano.

Asimismo, el documento en mención identifica como problemática del área, el déficit de estacionamientos vehiculares. Actualmente, parte del predio objeto de Proyecto es utilizado para la prestación del servicio de estacionamiento vehicular en superficie; sin embargo, la oferta de plazas y las condiciones de seguridad de la zona son insuficientes presentándose un alto riesgo de robo de vehículos o autopartes.





## Municipalidad de Santiago de Surco

Por otro lado, cabe destacar que el Plan de Desarrollo Local Concertado de la Municipalidad de Santiago de Surco 2017 – 2021, identifica el área de influencia del Proyecto como una de las seis centralidades comerciales del distrito, fijando como meta la consolidación de dicha zona comercial y estableciendo específicamente, el interés local de posicionar a Santiago de Surco como una plataforma de centros empresariales que constituya una alternativa a distritos que tradicionalmente han tenido ese perfil, cuya oferta resulta escasa frente al incremento de la inversión en el país. Al respecto, es preciso indicar que según cifras de la consultora Binswanger Perú (Diario El Comercio, Octubre 2019) la demanda de oficinas en Lima se proyecta para el 2021 en 130 mil m<sup>2</sup>, encontrándose Santiago de Surco dentro de los tres distritos con mayor demanda de oficinas premium.

#### 4- **Evaluación técnica preliminar de proyecto, así como los niveles de servicio o niveles de desempeño esperados y las fuentes de ingreso del proyecto**

Técnicamente, la Iniciativa Privada plantea la construcción de la infraestructura del Proyecto en una etapa única y la sujeción a tratamiento especial de solo dos vías de circulación: Pasaje El Molino y La Pascana; minimizándose la afectación al tráfico y circulación durante la edificación de las obras.

De igual forma, efectos de mitigar el riesgo de congestión vehicular durante la etapa de explotación, el Proyecto contempla la implementación de dos accesos y salidas vehiculares a la zona de estacionamientos, lo que permitirá un mejor flujo de operación y calidad de servicio, minimizando la afectación de la vialidad y tránsito de la zona. Asimismo, considerando el flujo vehicular en el sentido de Norte a Sur por la Avenida La Encalada, se plantea generar un cuarto carril exclusivo de giro hacia la izquierda para el ingreso al Proyecto, a través de la intervención en la berma central de la Avenida La Encalada. Esta solución técnica permitirá que el tráfico en este sentido, a cualquier hora del día, no se incremente ni sea interrumpido.

Por otro lado, cabe resaltar que existen alternativas de reemplazo provisional del área de estacionamiento en superficie actual, que será intervenida en el marco de la ejecución del Proyecto, lo que permitirá suplir esta oferta durante la ejecución de obras. Estas vías son el Pasaje Nepeña: Auxiliar de Av. La Encalada; Pasaje El Molino: Calle El Álamo; Pasaje La Pascana: Calle El Álamo.

Respecto de las edificaciones privadas del Proyecto, estas consideran instalaciones que facilitan el flujo de usuarios, incluyendo instalaciones para la accesibilidad de personas con discapacidad o movilidad reducida, equipamiento de seguridad, sistema contra incendios, entre otros, acordes con la normativa vigente.

Atendiendo a su naturaleza y sin perjuicio de que en el caso concreto la Iniciativa Privada comprende el desarrollo de un componente de renovación urbana en su área de influencia, el objeto principal del Proyecto en Activos no recae sobre la ejecución de infraestructura o la prestación de servicios públicos. En este sentido, no resulta aplicable la imposición de niveles de servicio o niveles de desempeño distintos a aquellos contenidos en la normativa legal aplicable al funcionamiento de la infraestructura comercial y de servicios privada comprendidos en el Proyecto.

Respecto a la fuente de ingresos del proyecto esta se encuentra conformada por las rentas derivadas de la explotación de los negocios privados del Proyecto: alquiler de oficinas y locales comerciales, recaudación tarifa por estacionamiento vehicular subterráneo y el precio percibido por la prestación de servicios complementarios. En este sentido, la ejecución del Proyecto no generará el desembolso de recursos públicos municipales, ni implicará la asunción de riesgos por parte del Estado que puedan derivar en el pago de gastos o costos por parte del gobierno local.





## Municipalidad de Santiago de Surco

### 5.- Estimación de costos de supervisión

Los costos de supervisión se estiman en el monto equivalente al 2% del monto de inversión del Proyecto.

### 6.- Cronograma de adquisición y/o expropiación de terrenos, reubicaciones o reasentamientos, servidumbres y liberación de interferencias, la proyección de gastos derivados de éstos y gastos por supervisión.

Las áreas comprendidas en el Proyecto se encuentran sujetos actualmente al uso público, bajo titularidad y administración de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; de acuerdo con ello, su ejecución no requiere la adquisición y/o expropiación de terrenos. Se encuentra libre de ocupaciones de terceros precarios; en este sentido, no contempla el desarrollo de procesos de reubicación o reasentamiento.

La liberación de interferencias y contratación de servidumbres se encontrará a cargo del privado, asumiendo este el íntegro de los costos y riesgos asociados a dichas actividades, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 49° del Decreto Legislativo N° 1362.

### 7.- Descripción y evaluación de los aspectos relevantes en materia económica, legal, regulatoria, organizacional, ambiental y social para el desarrollo del proyecto, identificando de ser el caso los eventuales problemas que pueden retrasarlo.

#### 7.1. Imposibilidad de desembolso real o potencial de recursos públicos

El Proyecto cumple con la exigencia establecida en el numeral 3 del artículo 49° del Decreto Legislativo N° 1362, no requiriendo el pago de retribuciones, cofinanciamiento ni la asunción de riesgos u otros conceptos que requiera o pueda requerir el uso de recursos públicos.

Por el otorgamiento del derecho de superficie, el privado ofrece a la Municipalidad una retribución ascendente al 5% de los ingresos netos de la recaudación de la nueva área comercial, edificio corporativo y estacionamientos subterráneos, los que se estiman en aproximadamente US\$ 22,500,000.00.

#### 7.2. Modalidad contractual

La Iniciativa Privada plantea la suscripción de un contrato de superficie a título oneroso sobre el área de influencia, por un periodo de 50 años. Los Proyectos en Activos pueden ser desarrollados bajo contratos de superficie o cualquier modalidad permitida por Ley, en concordancia con el numeral 2 del artículo 49 del Decreto Legislativo N° 1362, por lo que la modalidad contractual es viable.

De acuerdo con el artículo 1030 del Código Civil, a través del Contrato de Superficie, los Proponentes tendrán el derecho temporal de propiedad respecto de las construcciones ejecutadas sobre y bajo de la superficie del área del Proyecto. Tras la resolución del Contrato, la Municipalidad adquirirá sin costo la propiedad de las edificaciones construidas en el marco del Proyecto.

El plazo máximo legal para el otorgamiento del derecho de superficie asciende a 99 años; en este sentido, el plazo contemplado en el Proyecto (50 años), no excede el límite legal.

#### 7.3. Naturaleza pública de las áreas objeto del Proyecto





## Municipalidad de Santiago de Surco

Las áreas comprendidas en el Proyecto son áreas de uso público de titularidad de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en mérito con lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley Orgánica de Municipalidades.

En este sentido, como condición precedente para la entrega de las áreas del Proyecto en el marco de la ejecución del contrato de superficie, la Municipalidad deberá realizar y concluir el trámite de desafectación del uso público al dominio privado de los predios, regulado por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento y normas complementarias.

### 7.4. Zonificación

Los predios objeto de la Iniciativa Privada, son parte del Área de Tratamiento Normativo III y cuenta con zonificación de recreación pública, de acuerdo con el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 912-MML. De acuerdo con el numeral 3 del artículo 22° de la Ordenanza N° 599-MSS, sobre las áreas de recreación pública (ZRP), solo pueden ejecutarse obras para fines de recreación pasiva (áreas verdes con césped o grass, plantas ornamentales, arborización, senderos y áreas de descanso con bancas e iluminación adecuada). Solo en parques con más de 6,000 m<sup>2</sup> de superficie, podrán implementarse instalaciones destinadas a actividades complementarias con fines de recreación pasiva.

Bajo este marco, la ejecución del Proyecto requerirá como condición precedente para la entrega de las áreas bajo el marco del contrato de superficie el trámite y obtención del cambio de zonificación de las áreas en mención. Cabe indicar que de acuerdo con la Segunda Disposición Final de la Ordenanza N° 912-MML "Aprueban reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana", las normas generales de zonificación y planos aprobados por esta Ordenanza, podrán ser modificados a través de cambios específicos que promuevan la inversión pública o privada debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, de conformidad con el procedimiento detallado en la norma.

De acuerdo con ello, el trámite de cambio específico deberá ser efectuado por la Municipalidad, una vez sea declarada de interés la Iniciativa Privada.

### 8. Solicitud para dejar sin efecto el plan de promoción de la inversión privada que se hubiera aprobado, en caso corresponda

Este ítem no se aplica al presente caso, considerando que la Municipalidad de Santiago de Surco no ha aprobado hasta el momento un Plan de Promoción de la Inversión Privada vinculado a proyectos de este tipo.

